



DER BÜRGERMEISTER

Niederschrift **(öffentlicher Teil)**

über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung vom
03.04.2025

Anwesend:

siehe Anwesenheitsliste

Vorsitz:

Alfred Focke

Zu der Sitzung war unter Mitteilung der Tagesordnung am 18. März 2025 eingeladen worden.

Die Sitzung fand Kapitalsaal der Burg Lüdinghausen, Amthaus 14, 59348 Lüdinghausen, statt.

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:27 Uhr

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt der Vorsitzende fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschlussfähig ist. Er weist auf die Befangenheitsproblematik hin.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Entwicklung der "Achse Ostwall" - Rahmenplan und Mehrfachbeauftragung
Vorlage: FB 3/010/2025
2. Bebauungsplan "Seeweg-Nord, 18. Änderung"
hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 3/003/2025
3. Bebauungsplan "Stadtfeld, 8. Änderung" / 31. Änderung des FNP
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: FB 3/001/2025
4. Bebauungsplan "Große Busch - Wolfsbieke, 1. Änderung" / 34. Änderung des FNP
hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 3/000/2025
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "FFPV Ondrup" und 33. Änderung des FNP
Hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 3/006/2025
6. Steuerung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen im Innenbereich
Vorlage: FB 3/009/2025
7. Mitteilungen
8. Anfragen

Nichtöffentlicher Teil:

9. Sanierung Entwässerungsrinne und Laufbahn am Stadion in Lüdinghausen; hier:
Auftragsvergabe
Vorlage: FB 6/071/2025
- 9.1. Sanierung Entwässerungsrinne und Laufbahn am Stadion in Lüdinghausen; hier:
Auftragsvergabe
Vorlage: FB 6/071/2025/1
10. 1) Erneuerung der Grundleitungen des Stadions am Westfalenring 2) Freinlagen im Zuge
der Maßnahme " Modernisierung, Umbau und Erweiterung der Umkleiden am Stadion"
Vorlage: FB 6/073/2025
1) Erneuerung der Grundleitungen des Stadions am Westfalenring
- 10.1 2) Freinlagen im Zuge der Maßnahme " Modernisierung, Umbau und Erweiterung der
Umkleiden am Stadion"
Vorlage: FB 6/073/2025/1
11. Betrieb und Instandhaltung der Straßenbeleuchtung; hier: Auftragsvergabe
Vorlage: FB 6/072/2025
12. Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung
Vorlage: D II/205/2025
13. Mitteilungen
14. Anfragen

Öffentlicher Teil:

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragt Stv. Holtrup die Beratung des Tagesordnungspunktes 12 im öffentlichen Teil der Sitzung. Beigeordneter Helbert weist darauf hin, dass auch Vertragsinhalte Bestandteil dieser Thematik seien.

Stv. Grundmann unterstützt den Antrag der SPD-Fraktion, da der überwiegende Teil der Thematik von öffentlichem Interesse sei. Seiner Ansicht nach müssten die Grundlagen öffentlich diskutiert werden.

Stv. Möllmann teilt mit, dass die CDU-Fraktion den Antrag nicht unterstützen werde, weil der Übergang zwischen den öffentlichen und nichtöffentlichen Bestandteilen fließend sei. Er schlägt vor, dass die Verwaltung unter dem Tagesordnungspunkt 7 - Mitteilungen über den öffentlichen Themenanteil berichten könne. Stv. Grundmann ergänzt, dass unter dem Tagesordnungspunkt 8 - Anfragen entsprechende Fragen gestellt werden könnten.

Es besteht Einigkeit bei den Ausschussmitgliedern, den vorgenannten Vorschlägen zu folgen.

**TOP 1) Entwicklung der "Achse Ostwall" - Rahmenplan und Mehrfachbeauftragung
Vorlage: FB 3/010/2025**

Herr Otto stellt kurz den Sachverhalt vor. Bürgermeister Mertens ergänzt, dass ihm die frühzeitige Einbindung der Politik sowie eine intensive Bürgerbeteiligung sehr wichtig sei. Er lade alle ein, an diesem Prozess mitzuwirken.

SkB. Schulze Meinhövel weist darauf hin, dass die Achse vom Ostwall bis zur Eisdiele einbezogen werden müsse. Sie schlägt vor, für die freiraumplanerischen Aussagen des Konzeptes einen Landschaftsplaner mit einzubinden.

Stv. Grundmann schließt sich den Ausführungen von SkB. Schulze Meinhövel an.

Stv. Havermeier teilt mit, dass die Vorredner viele richtige Dinge angesprochen hätten. Die finale Entscheidung obliege dem Stadtrat, allerdings sollten die „Leitplanken“ mitgegeben werden. Seiner Ansicht nach müsse eine klimaresiliente Stadtentwicklung in den Fokus genommen werden. Es müsse viel mehr Grün in die Innenstadt. Die Wohn- und Geschäftsflächenentwicklung solle sich am tatsächlichen Bedarf orientieren. Die Politik müsse klar ihre Erwartungen formulieren. Für die von SkB. Schulze Meinhövel angesprochene Verkehrsübergangsfläche schlage er die Beteiligung eines Verkehrsplaners vor.

Stv. Schäfer weist auf die Parkplatzthematik hin.

Stv. Holz hält es ebenfalls für wichtig, Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Bürgermeister Mertens teilt mit, dass die historischen Janackergärten nicht überplant werden würden.

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, das dargestellte Vorgehen zur Konzeption eines Rahmenplans für die „Achse Ostwall“ weiter fortzuführen. Der Wortlaut der Broschüre wird auf Seite 15 letzter Absatz von „empfohlen“ in „dringend angeraten“ geändert.

Einstimmig

X

TOP 2) Bebauungsplan "Seeweg-Nord, 18. Änderung"
hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 3/003/2025

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 18. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg-Nord“ zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Einstimmig X

2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 18. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg-Nord“ inkl. der Begründung als Satzung zu beschließen.

Einstimmig X

TOP 3) Bebauungsplan "Stadtfeld, 8. Änderung" / 31. Änderung des FNP
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: FB 3/001/2025

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung aus der frühzeitigen Beteiligung zu folgen.

Einstimmig
 Ja-Stimmen: 13
 Nein-Stimmen: 4
 Enthaltungen:

2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplans „Stadtfeld“ sowie der 31. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Einstimmig
 Ja-Stimmen: 13
 Nein-Stimmen: 4
 Enthaltungen:

TOP 4) Bebauungsplan "Große Busch - Wolfsbieke, 1. Änderung" / 34. Änderung des FNP
hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss
Vorlage: FB 3/000/2025

Herr Otto weist darauf hin, dass sich gegenüber der öffentlichen Auslegung keine Änderungen ergeben haben.

Stv. Krumminga erklärt, dass aufgrund des Naturdenkmals man dem Beschlussvorschlag von Seiten der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen nicht zustimmen werde.

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zum Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ (1. Änd.) zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu folgen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	7
Enthaltungen:	

2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ (1. Änd.) inkl. der Begründung und des Umweltberichts als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	7
Enthaltungen:	

3. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 34. Änderung des FNP zu beschließen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	7
Enthaltungen:	

TOP 5) Vorhabenbezogener Bebauungsplan "FFPV Ondrup" und 33. Änderung des FNP

Hier: Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Vorlage: FB 3/006/2025

Stv. Holz weist darauf hin, dass die Angaben zur Einspeisung fehlen würden. Er möchte wissen, wie die Belange des Umwelt- bzw. Bodenschutzes beim Betrieb eines Batteriespeichers Beachtung finden. Zudem fehle in dem Durchführungsvertrag eine Aussage zum Rückbau der FFPV.

Herr Otto erklärt, dass die Netzanschlusszusage vorliegen würde. Diese Angaben würden auch nur nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen. Zur Frage des Speichers antwortet Herr Otto, dass der Kreis Coesfeld dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfe. Der Rückbau der Anlage sei im privaten Innenverhältnis zwischen der BEG und der Bürgersolar GmbH geregelt. Bei Nichterrichtung der Anlage würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem gemäß Durchführungsvertrag und § 12 Abs. 5 BauGB aufgehoben.

Stv. Grundmann begrüßt das Vorhaben. Stv. Havermeier stimmt im Namen der SPD-Fraktion zu.

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung sowie zur Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPV Ondrup“ und zur 33. Änderung des FNP gem. § 3 (1) bzw. (2) und § 4 (1) bzw. (2) BauGB zu folgen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	1

2. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, der mit dem Vorhabenträger vereinbarten Fassung des Durchführungsvertrags zuzustimmen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	1

3. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „FFPV Ondrup“ inkl. der Begründung als Satzung gem. § 10 (1) BauGB zu beschließen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	1

4. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat, die 33. Änderung des FNP inkl. der Begründung zu beschließen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	1
Enthaltungen:	1

TOP 6) Steuerung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen im Innenbereich **Vorlage: FB 3/009/2025**

Stv. Grundmann erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Er teilt mit, dass er nicht mit dem Beschlussvorschlag der Verwaltung einverstanden sei. Für die Entscheidung der Zulässigkeit einer Umwandlung seien bestimmte Kriterien wichtig, daher halte man an dem Ferienwohnungskonzept fest.

Herr Otto erklärt, dass in den derzeitigen Bebauungsplänen grundsätzlich fast überall eine Umwandlung zulässig sei. In neuen Bebauungsplanverfahren reagiere die Verwaltung proaktiv, indem die Festsetzungen einen entsprechenden Ausschluss der Zulässigkeit umfassen. Die Verwaltung sei bei der Erfassung der Umwandlungen gut aufgestellt, da diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bekannt werden. Darüber hinaus halte er die Festsetzung von Kriterien für schwierig, da die jeweiligen funktionalen Bezüge der ungenutzten Objekte bzw. mögliche negative Effekte nur einzelfallbezogen bewertet werden können.

Stv. Schäfer teilt mit, dass die FDP-Fraktion den Beschlussvorschlag der Verwaltung mittragen werde. Er bittet um Vorlage der Übernachtungszahlen von LH-Marketing e. V. in einer der nächsten Ausschusssitzungen.

Stv. Havermeier beantragt eine Beratungspause. Die Sitzung wird für 5 Minuten unterbrochen.

Stv. Möllmann weist darauf hin, dass ein Ferienwohnungskonzept der ständigen Überarbeitung bedürfe. Daher sei der Beschlussvorschlag der Verwaltung die zielführende Vorgehensweise.

Stv. Grundmann hält die Diskussion für wichtig. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen werde auch weiterhin den Beschlussvorschlag der Verwaltung ablehnen.

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss beauftragt die Verwaltung, die Genehmigungspraxis zu Ferienwohnungen und ähnlichen Formaten wie dargestellt fortzusetzen.

Einstimmig	
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	4
Enthaltungen:	3

TOP 7) Mitteilungen

Beigeordneter Helbert stellt kurz den öffentlichen Part zum Sachverhalt zum Tagesordnungspunkt 12 - Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung vor.

TOP 8) Anfragen

Stv. Holz bittet die Verwaltung, auf den Landesbetrieb Straßen NRW einzuwirken, dass eine Roteinfärbung der Radwege in den Bereichen Einmündung Alter Berg, Einmündung Hauptstraße und Einfahrt Landfleischerei Feldkamp erfolge. Bürgermeister Mertens sichert Gespräch mit dem Straßenbaulastträger zu.

Stv. Havermeier möchte wissen, welche Fristen für die Instandsetzung der Straßenbeleuchtung vereinbart seien. Herr Ackermann sichert eine Antwort zur Niederschrift zu.

Antwort zur Niederschrift:

Der zum 30.06.2025 auslaufende Vertrag sah bei Gefahrensituation einen umgehenden Tätigkeitsbeginn und bei allen anderen Störungen eine Behebung innerhalb von 5 Werktagen vor. Diese Zeitfenster wurden im Zuge der neuen Ausschreibung - wie nachfolgend näher erläutert - präzisiert.

Die vertraglich vereinbarten Fristen für die Instandsetzung der Straßenbeleuchtung richten sich nach einer durch den AN festgelegten Priorisierung. Insgesamt wird unter nachfolgenden Prioritätsstufen unterschieden.

Priorität 1: Gefahr in Verzug, insbesondere bei Unfall- und Vandalismusschäden sowie Schäden aufgrund höherer Gewalt

In Fällen von Gefahr für Leib und Leben Dritter durch beschädigte Straßenbeleuchtungsanlagen, wird die Auftragnehmerin die erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Wiederherstellung der Verkehrssicherheit unverzüglich (ca. 60 min nach Eingang der Störmeldung) ergreifen.

Priorität 2: Hohe Dringlichkeit: FGÜ-Leuchten, Kreisverkehrsleuchten

Bei Störungen an Leuchtstellen, die der Priorität 2 zugeordnet sind, wird die Auftragnehmerin die Störung schnellstmöglich innerhalb von 2 Werktagen nach Eingang der Störungsmeldung an die Auftragnehmerin beheben.

Priorität 3: Alle Leuchtstellen, die nicht der Priorität 1 oder 2 zugeordnet werden

Bei Einzelausfallleuchten innerhalb von 5 Werktagen

Bei Ausfall eines Beleuchtungsstrangs innerhalb von 2 Werktagen

Stv. Havermeier fragt nach dem Sachstand zur Erneuerung des Notüberlaufs an den Versickerungsmulden in der Von-Stauffenberg-Allee. Die Verwaltung erklärt, dass das Ingenieurbüro Gnegel zur Zeit die Planung erstellen würde.

Zu seiner Frage nach der „bürgernahen Toilette“ teilt die Verwaltung mit, dass hierfür das Konzept „Nette Toilette“ weitergeführt werde.

Zuletzt möchte Stv. Havermeier wissen, ob es für das Basketballspielfeld einen neuen Standort gebe. Herr Ackermann erklärt, dass ein neuer Standort noch nicht ermittelt worden sei.

Zu der Frage des Stv. Grundmann, ob zu den Ausführungen zu Tagesordnungspunkt 12 - Unterbringung von Menschen mit Fluchterfahrung noch etwas ergänzt werde, teilt Beigeordneter Helbert mit, dass im öffentlichen Teil hierzu alles gesagt sei.

Alfred Focke
Vorsitzende/r

Sabine Liebing
Schriftführer/in

Anwesenheitsliste

zur Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Stadtentwicklung

der Stadt Lüdinghausen am 03.04.2025

anwesend:

Bürgermeister

Mertens, Ansgar	
-----------------	--

CDU-Fraktion

Focke, Alfred	
Hildebrandt, Sonja	
Holz, Anton	
Höring, Volker	Vertretung für Frau Anke Austrup
Möllmann, Bernhard	Vertretung für Herrn Matthias Kleinert; ab TOP 12 abwesend
Schnittker, Alois	
Schulze Meinhövel, Anja	
Schulze Uphoff, Theo	Vertretung für Herrn Julian Borgmann
Weiling, Maria	Vertretung für Frau Irmgard Schotte

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Brandmeier, Anke	
Grundmann, Eckart	
Krumminga, Björn	ab TOP 11 abwesend
Reichmann, Lars	

SPD-Fraktion

Havermeier, Dirk	
Holtrup, Johanna	Vertretung für Frau Dagmar Stallmann
Vierhaus, Kathrin	

FDP-Fraktion

Schäfer, Gregor	Vertretung für Frau Cornelia Fricke
-----------------	-------------------------------------

von der Verwaltung

Ackermann, Daniel	
Helbert, Achim	

Liebing, Sabine	
Otto, Sebastian	
Trudwig, Ellen	

Entschuldigt:**CDU-Fraktion**

Austrup, Anke	
Borgmann, Julian	
Kleinert, Matthias	
Schotte, Irmgard	

SPD-Fraktion

Stallmann, Dagmar	
-------------------	--

FDP-Fraktion

Fricke, Cornelia	
------------------	--

Beratende Mitglieder

Kaltegärtner, Wolfgang	
------------------------	--